TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ TN VIỆT NAM** **Độc lập –Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 285/2022/DS-PT
Ngày 26 tháng 9 năm 2022.
"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy GCNQSD đất "

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ TN VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Dũng;
Các Thẩm phán: Ông Vũ Minh Tuấn;
Ông Nguyễn Xuân Điền.

- ***Thư ký phiên toà:*** Bà Hà Lê Giang, Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên toà***: Bà Nguyễn Thị Thu Hằng, Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 125/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 5 năm 2022 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh HT bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 8632/2022/QĐ-PT ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị M; sinh năm 1956; địa chỉ: Thôn 1, xã TL, huyện B, tỉnh Đ; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Đồng TV; địa chỉ: Xóm TS, xã TĐ (nay là xã ĐB), huyện TH, tỉnh HT; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị M: Ông Trần L, Luật sư Công ty Luật MS; địa chỉ: Số 363, đường N, thành phố HT; có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Phan TC; địa chỉ: Thôn HB, xã F1, huyện LH1, tỉnh HT; có mặt.
2. Ông Nguyễn KD; địa chỉ: Thôn HB, xã F1, huyện LH1, tỉnh HT; có mặt.

- Người có quyền lợi, TN vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện LH1, tỉnh HT; vắng mặt.
2. Ủy ban nhân dân xã F1, huyện LH1, tỉnh HT; vắng mặt.
3. Bà Phan TN; địa chỉ: Thôn HB, xã F1, huyện LH1, tỉnh HT; có mặt.
4. Ông Trần H3; địa chỉ: Thôn HB, xã F1, huyện LH1, tỉnh HT; vắng mặt.

5. Bà Nguyễn TP; địa chỉ: Thôn HB, xã F1, huyện LH1, tỉnh HT; vắng mặt.

6. Ông Nguyễn QM; địa chỉ: Thôn HB, xã F1, huyện LH1, tỉnh HT; vắng mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn, bà Nguyễn Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời trình bày của các đương sự, các tài liệu có trong hồ sơ và bản án sơ thẩm, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị M và người đại diện trình bày:

Bà Nguyễn Thị M có một mảnh vườn diện tích 750m^2, thửa số 94, tờ số 3, bản đồ 299 tại thôn HB, xã F1, huyện LH1, tỉnh HT có tứ cận: phía Đông giáp vườn ông Phan TL; phía Tây giáp vườn ông Nguyễn KD; phía Nam giáp CS Vinpearl; phía Bắc giáp vườn bà Nguyễn TD5. Bà M sinh sống trên mảnh vườn đó từ những năm 1980 cho đến năm 1995 bà chuyển vào Đ làm ăn, sinh sống; trước khi đi bà có gửi lại vườn cho anh trai là ông Nguyễn QM trông coi; việc gửi vườn lại giữa bà và ông QM không được lập thành văn bản. Trong thời gian bà sinh sống, làm ăn ở Đ thì ông QM đã trồng cây phi lao trên mảnh đất này và đã chuyển nhượng toàn bộ số cây (không chuyển nhượng đất) cho ông Trần H3. Năm 1998, ông H3 chuyển vào GL sinh sống nên đã chuyển nhượng lại toàn bộ số cây phi lao mà ông QM chuyển chượng cho ông Nguyễn QK. Kể từ đó, ông Nguyễn QK đã sử dụng canh tác và chiếm dụng luôn mảnh vườn nói trên của bà. Sau đó, ông QK đã chuyển nhượng lại thửa đất trên cho ông Phan TC và ông Nguyễn KD. Sau khi biết được sự việc trên bà M đã nhiều lần yêu cầu ông TC và ông KD trả lại đất nhưng ông KD, ông TC cho rằng đất của các ông mua của ông QK, không liên quan đến bà nên không trả lại cho bà. Ngày 27/6/2014, Ủy ban nhân dân huyện LH1 đã cắt một phần diện tích là 257m^2 trong tổng số diện tích 750m^2 của bà để cấp vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn KD và bà Nguyễn TP theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 900436 ngày 27/6/2014.

Do đó, bà Nguyễn Thị M khởi kiện yêu cầu ông Phan TC, ông Nguyễn KD trả lại toàn bộ thửa đất số 94, tờ số 3, bản đồ 299 có diện tích 750m^2 tại thôn HB, xã F1, huyện LH1, tỉnh HT và đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 900436, do Ủy ban nhân dân huyện LH1 cấp ngày 27/6/2014 cho ông Nguyễn KD và bà Nguyễn TP.

Bị đơn ông Nguyễn KD và người có quyền lợi TN vụ liên quan bà Nguyễn TP trình bày:

Năm 2002, ông mua của ông Nguyễn QK, có vợ là bà Phan TN tại thôn HB, xã F1, huyện LH1 một mảnh đất liền kề với đất thổ cư của gia đình ông có diện tích 256m^2 trên tổng diện tích 750m^2 của ông QK, bà TN với số tiền 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm nghìn đồng). Khi mua, giữa ông KD và ông QK có làm giấy tờ mua bán, chuyển nhượng và có xác nhận của người chứng kiến ông Nguyễn QM (vừa là xóm trưởng tại thời điểm đó vừa là anh trai của bà M), sau đó

ông KD có gửi lên cho Ban địa chính và chính quyền UBND xã. Năm 2014, khi Nhà nước có chủ trương về việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông KD đã nhập 256m^2 đất đã mua của ông QK vào diện tích đất liền kề của gia đình ông và đã được UBND huyện LH1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU900436 ngày 27/6/2014. Năm 2016, ông đã xây dựng công trình kiên cố và sinh sống trên mảnh đất đó cho đến nay. Năm 2020, bà M trở về đòi lại đất của ông, ông không đồng ý yêu cầu của bà M vì ông cho rằng giữa ông và bà M không có sự mua bán gì và cũng không liên quan đến nhau. Ông KD đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn ông Phan TC trình bày:

Năm 2016 ông mua mảnh đất của ông Nguyễn QK, có vợ là bà Phan TN, trong quá trình mua bán thì làm thủ tục giấy viết tay do ông Nguyễn QK viết và xác nhận giá đất 85.000.000 đồng. Việc mua bán giữa ông và ông Nguyễn QK không có xác nhận của chính quyền. Trước khi mua bán ông TC biết mảnh đất này được ông QK, bà TN sử dụng đã lâu. Năm 2013 Nhà nước chuyển đổi đất thì cũng không thấy bà M về làm thủ tục chuyển đổi đất. Đến năm 2017 bà M về đòi lại đất, ông cho rằng giữa ông và bà M không có sự mua bán, trao đổi gì nên đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận yêu cầu của bà M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan TN trình bày:

Năm 1995, gia đình bà có mua của ông Trần Xuân H3 một mảnh đất với diện tích 750m^2 với giá 500.000 đồng, khi đó trên thửa đất chỉ có một số cây cối nhỏ và cỏ dại, sau đó gia đình bà đã trồng các loại cây hoa màu. Đến năm 2002, gia đình bà bán lại cho ông Nguyễn KD mảnh đất diện tích 250m^2, giá bán 1.200.000 đồng, có anh trai của bà M là ông Nguyễn QM cũng ở nhà và ký xác nhận vào giấy mua bán đất cho ông KD. Thời điểm đó ông H3, bà M cũng có về quê nhưng không ai có ý kiến gì. Đến năm 2016, do điều kiện chồng bà đau ốm nên chồng bà đã bán số diện tích còn lại cho anh Phan TC, giá bán 85.000.000 đồng. Giữa bà và bà M không có sự mua bán, trao đổi gì nên đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận yêu cầu của bà M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn QM trình bày:

Thửa đất hiện nay đang tranh chấp (thửa số 94, tờ bản đồ số 3, Bản đồ 299) có diện tích 750m^2 ở thôn HB, xã F1 có nguồn gốc là của ông, lúc đó khoảng năm 1986 gia đình ông xin Hợp tác xã làm vườn ở, gia đình ông sinh sống trên đất đến năm 1989 thì về sống trên đất bố mẹ để lại và thửa đất đó giao lại cho em gái ông là bà M sinh sống, khi đó trên thửa đất có 01 ngôi nhà tranh. Thời gian cụ thể ông để lại cho bà M ở ông không nhớ. Đến khoảng năm 1995 thì bà M cùng gia đình đi vùng kinh tế mới Đ, khi đi bà M bán ngôi nhà số tiền bao nhiêu ông không biết (ngôi nhà đó là của ông QM cho bà M) chỉ bán nhà không bán đất, khi đi bà M nói là giao trả đất lại cho ông sử dụng. Sau khi bà M đi thì ông QM trồng cây phi lao ½ còn ½ diện tích sản xuất đất hoa màu. Đến khoảng năm 1999 thì ông QM bán

toàn bộ cây phi lao trên đất cho ông Trần H3 với giá khoảng 01 triệu đồng, chỉ bán cây không bán đất. Hai bên không làm văn bản, giấy tờ gì cả vì nghĩ là chỉ bán cây phi lao thôi. Còn việc xác nhận trong giấy mua bán đất giữa ông QK và ông KD thì ông hoàn toàn không biết vì năm 2002 ông chưa nhận là xóm trưởng. Việc này có lẽ là ông QK và ông KD làm giả lẫn lộn giữa đất thổ cư và đất hoa màu hợp tác xã.

Tuy nhiên tại biên bản lấy lời khai ngày 19/5/2021, ông QM trình bày lại về thời gian bà M đi Đ và việc ký xác nhận của ông như sau: Khoảng năm 1989 bà M đi Đ. Trước khi đi bà M bán nhà tranh, còn vườn đất gửi lại cho ông bằng miệng chứ không được lập thành văn bản và ông đến đó sản xuất trồng cây phi lao và coi vườn cho bà M. Năm 1990, ông đi vào Đ làm ăn thì có bán cây phi lao trên đất cho ông Trần H3 với giá 01 triệu đồng chứ ông không bán đất. Tại Hợp đồng chuyển nhượng và biên bản chuyển nhượng đất ngày 20/6/2002 giữa ông Nguyễn QK và ông Nguyễn KD, lúc đó ông làm xóm trưởng và có ký xác nhận vào các văn bản trên. Chữ ký và chữ viết xác nhận trong các văn bản đúng là của ông QM. Ông biết được đất đã bán cho người khác khi thấy bà M gọi điện về nói ông coi lại đất vì ông Phan TC vào lấy sổ hộ khẩu. Ông lên xã hỏi thì chính quyền nói chuyển sang cho ông để ông làm nhưng ông nói đất là của bà M nên kệ bà M. Ông QM có về nói với ông QK thì ông QK nói ông cứ yên tâm để đó ông QK giải quyết. Sau đó ông QK mất còn việc mua bán giữa ông H3 và ông QK ông không biết. Việc ông Nguyễn KD xây dựng công trình kiên cố trên đất, ông QM có biết nhưng không có ý kiến gì. Sau khi chuyển vào Đ sinh sống, bà M thỉnh thoảng có về quê nhưng bà M không có ý kiến gì về việc mua bán đất. Ông QM có nói với bà M là hòa giải, làm gì thì cũng phải có tình có TN.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần H3 trình bày:

Năm 1987 ông mua vườn cây của bà Nguyễn Thị M do ông Nguyễn QM đứng ra bán với giá 350.000 đồng. Ông giao tiền cho ông Nguyễn QM và hai bên chỉ mua bán bằng miệng và không được lập thành văn bản. Khi đó trên mảnh vườn chỉ có cây phi lao chứ không có nhà cửa gì, trước đó trên đất có một lều tranh ông QM đã bán cho ai ông không biết. Năm 1990, ông thu hoạch cây bán lấy tiền chữa bệnh cho người nhà, sau đó trồng lại lứa cây khác. Năm 1995, ông bán lại cho ông Nguyễn QK với giá 01 chỉ vàng (khoảng 500.000 đồng), khi bán giữa ông và ông QK không làm giấy tờ gì chỉ nói bằng miệng với nhau và bán vườn cây nhưng thực tế là bán cả đất và cây trên đất; năm 1998, ông vào GL sinh sống cho đến nay. Từ khi ông mua đất cho đến năm 1998 bà M, ông QM không có ý kiến gì.

Đại diện Ủy ban nhân dân xã F1, huyện LH1 trình bày:

Thửa đất số 94, tờ bản đồ số 03, hồ sơ 299 xã F1, tên chủ sử dụng đất đăng ký trong hồ sơ 299 là "M", diện tích 750m$^{2.}$. Ngày 27/6/2014 UBND huyện LH1 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 900436 cho hộ ông Nguyễn KD

và vợ Nguyễn TP (thường trú tại thôn HB, xã F1, huyện LH1, tỉnh HT) với diện tích 1458,9m^2 (bao gồm phần đất ông KD nhận chuyển nhượng và đất của hộ gia đình ông KD đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 4/11/1999). Năm 2014 thực hiện công tác cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình cá nhân UBND xã đã phối hợp với Cấp ủy, Ban cán sự thôn HB triển khai họp hội đồng tư vấn xét duyệt nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất ổn định trước 1/7/2004, đồng thời công khai, kết thúc công khai đúng quy trình tuy nhiên quá trình kết thúc công khai không nhận được ý kiến của nhân dân. Việc bà Nguyễn Thị M yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 900436 do UBND huyện LH1 cấp ngày 27/6/2014 cho ông Nguyễn KD là không có căn cứ.

Tình trạng chung ở xã F1, huyện LH1 giai đoạn năm 1984 - 1986 người dân bán đất đi làm kinh tế mới ở tỉnh Đ nhiều. Bà M đi Đ khoảng năm 1986, 1987; bà M về quê nhiều lần, biết đất chuyển nhượng qua nhiều chủ, khi thực hiện dự án CS Vinpearl bồi thường đất nhưng không có ý kiến gì.

Đại diện Ủy ban nhân dân huyện LH1 trình bày:

Thửa đất số 94, tờ bản đồ số 03, hồ sơ 299 xã F1, tên chủ sử dụng đất đăng ký trong hồ sơ 299 là Nguyễn Thị M, diện tích 750m^2. Ngày 27/6/2014, UBND huyện LH1 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 900436 cho hộ ông Nguyễn KD và vợ Nguyễn TP thường trú tại thôn HB, xã F1, huyện LH1, tỉnh HT với diện tích 1458,9m^2 trong đó có 250m^2 diện tích đất liền kề nhận chuyển nhượng, phần diện tích còn lại cấp đổi từ đất của hộ gia đình ông KD đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 4/11/1999. Việc UBND huyện LH1 cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn KD và vợ Nguyễn TP thường trú tại thôn HB, xã F1 là căn cứ theo khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01/7/2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được UBND cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Việc bà Nguyễn Thị M yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 900436 do UBND huyện LH1 cấp ngày 27/6/2014 cho ông Nguyễn KD là không có căn cứ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Việc chuyển nhượng đất giữa các bên không có giấy tờ hợp pháp, chỉ chuyển nhượng cây trên đất chứ không phải chuyển nhượng đất, bên chuyển nhượng không có quyền sử dụng đất; việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông KD cấp trùng lên phần đất của bà M là không đúng; đề nghị chấp nhận yêu

cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh HT đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 164, Điều 166, 184 và Điều 236 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 5, khoản 2 Điều 14 Luật Đất đai năm 1987; khoản 3, 4 Điều 26 Luật Đất đai năm 1993; Điều 188, 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, tuyên xử:

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Nguyễn KD, ông Phan TC và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phan TN: ông Phan TC giao lại ½ diện tích đất là 249,75m^2 về phía giáp phần đất ông Nguyễn KD cho bà Nguyễn Thị M (có sơ đồ kèm theo bản án); ông Nguyễn KD hỗ trợ 10.000.000đ cho bà Nguyễn Thị M; bà Phan TN đưa lại cho ông Phan TC số tiền 40.000.000đ.

Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/10/2021, nguyên đơn bà Nguyễn Thị M làm đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị M giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và trình bày: Về tố tụng, bản án sơ thẩm thực hiện chưa đúng quy định của pháp luật, chưa đưa vợ của ông Phan TC vào tham gia tố tụng trong vụ án; chưa xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của ông Nguyễn QM, ông Trần H3, bà Trần Thị TN; chưa xác định rõ nguồn gốc thửa đất tranh chấp; chưa làm rõ các hợp đồng mua bán giữa ông QK với ông KD và với ông TC cũng như chưa làm rõ mua bán đất hay chỉ bán cây trên đất. Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ thì nguồn gốc thửa đất là của bà Nguyễn Thị M, khi đi Đ bà đã gửi nhờ ông QM trông coi, việc ông QM bán đất bà M không biết, chỉ khi ông TC mượn giấy tờ để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2017 thì bà M mới biết và bà M đã khiếu nại và sau đó làm đơn khởi kiện. Quá trình bà M sinh sống tại Đ có về thăm quê nhưng không biết việc bán đất, chỉ nghĩ là ông QM bán cây trên đất vì đất vẫn nguyên trạng, đến năm 2016 ông TC mua đất, làm mấy căn nhà trọ trên đất và bà M đã khởi kiện. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị M.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Toà án cấp sơ thẩm không triệu tập vợ ông Phan TC tham gia tố tụng trong vụ án là thiếu sót; ông QM là người làm chứng, bản án sơ thẩm xác định tư cách tham gia tố tụng của ông QM là người có quyền lợi TN vụ liên quan là không đúng. Tài liệu hồ sơ và lời khai của ông QM xác định ông QM chỉ bán cây, không bán đất, ngôi

nhà trên đất của bà M đã được bán cho ông T11 trước khi ông QM bán đất cho ông H3. Vào năm 2017, khi ông TC trao đổi mượn giấy tờ để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà M mới biết có việc bán đất nên bà M đã làm đơn khởi kiện yêu cầu trả lại đất. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị M.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có quan điểm:

+ Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng. Kháng cáo của bà Nguyễn Thị M làm trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện chấp nhận xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

+ Về nội dung:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ xác định được bà Nguyễn Thị M đi vào tỉnh Đ sinh sống từ trước khi ông QM bán đất cho ông H3 năm 1987; từ khi đi cho đến khi xảy ra tranh chấp là trên 30 năm và bà M không thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất nên yêu cầu khởi kiện đòi lại đất là không có căn cứ chấp nhận.

Việc chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn QM và ông Trần Xuân H3; giữa ông Trần Xuân H3 và ông Nguyễn QK (đã chết, có vợ là bà Phan TN); giữa ông Nguyễn QK và ông Nguyễn KD, ông Phan TC không được thực hiện theo đúng quy định nhưng bà M biết mà vẫn không phản đối và việc chuyển nhượng cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính nên được công nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị M; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh HT.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án; căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về xác định mối quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tranh chấp quyền sử dụng đất và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bản án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, yêu cầu khởi kiện thuộc thẩm quyền của Toà án nhân dân tỉnh HT là đúng theo quy định tại khoản 9 Điều 26; khoản 2, khoản 4 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp quyền sử dụng đất là thuộc trường hợp không áp dụng thời hiệu theo quy định tại Điều 155 Bộ luật Dân sự.

[1.2] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị M làm đơn kháng cáo và gửi cho Toà án cấp sơ thẩm vào ngày 07/10/2021 là trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, có hình thức và nội dung phù hợp quy định của pháp luật; bà M là

người cao tuổi, được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm dân sự nên được chấp nhận hợp lệ để xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Tại phiên tòa vắng mặt nguyên đơn có kháng cáo nhưng có mặt người đại diện theo uỷ quyền và có mặt người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, các bị đơn, bà Phan TN là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; những người có quyền và nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần 2 nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ ý kiến của các đương sự có mặt tại phiên toà và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung; xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Đối với kháng cáo yêu cầu trả lại đất:

[2.1.1] Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Ông Nguyễn QM trình bày nguồn gốc đất là của ông QM được Hợp tác xã cấp, ông sinh sống ở đó một thời gian thì chuyển về vườn nhà bố mẹ ở, giao nhà đất lại cho em gái là Nguyễn Thị M sử dụng, về mốc thời gian bà M đi kinh tế mới Đ không thống nhất, khi trình bày 1995, sau đó thay đổi lời khai 1989. Bà Nguyễn Thị M trình bày nguồn gốc đất do cha mẹ để lại, về mốc thời gian bà sinh sống trên đất không thống nhất; khi trình bày ở từ trước năm 1980, khi trình bày năm 1975, sau đó thay đổi lời khai ở từ năm 1980 - 1995. Các đương sự có lời khai mâu thuẫn nhưng đều không xuất trình được tài liệu chứng minh.

Ông Nguyễn KD, bà Phan TN là những người sống gần thửa đất tranh chấp và sinh ra lớn lên ở xã F1 trình bày: thửa đất tranh chấp không phải có nguồn gốc cha mẹ bà M, ông QM mà cha mẹ sinh sống ở vùng phía trong gần nhà ông QM đang ở hiện nay. Từ năm 1983 trên đất không có tài sản. Bà M đi khỏi thửa đất từ lâu, vào Đ sống và sinh con vào khoảng năm 1987.

Tài liệu do nguyên đơn cung cấp và lưu tại hồ sơ lưu trữ cơ quan có thẩm quyền phản ánh: Thửa đất số 94, tờ bản đồ số 03, hồ sơ 299 xã F1, tên chủ sử dụng đất đăng ký trong hồ sơ 299 là Nguyễn Thị M, diện tích 750 m^2. Hiện nay thửa đất đang được ông Nguyễn KD quản lý sử dụng một phần đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn một phần thửa đất đang được anh Phan TC quản lý, sử dụng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.1.2] Về quá trình sử dụng đất và giao dịch chuyển nhượng giữa các bên: Thửa đất số 94, tờ bản đồ số 03, hồ sơ 299 tại xã F1, tên chủ sử dụng đất đăng ký trong hồ sơ 299 là "M" có diện tích 750 m^2. Bà Nguyễn Thị M cho rằng năm 1995, bà đi vào Đ sinh sống có gửi vườn, đất lại cho ông Nguyễn QM (anh trai bà M) trông coi, quá trình trông coi ông QM có sử dụng thửa đất để trồng cây phi lao sau đó ông bán cây cho ông H3 chứ không bán đất. Tuy nhiên, qua báo cáo về việc kiểm tra, giải quyết đơn kiến nghị công dân của UBND xã F1, qua xác minh các

hộ dân sinh sống xung quanh cũng như lời khai của ông Nguyễn QM, ông Trần H3 về thời gian mua bán đất giữa ông QM và ông H3 thì đủ cơ sở khẳng định bà Nguyễn Thị M sinh sống trên mảnh đất này đến trước năm 1987 thì đi vào Đ sinh sống; từ khi đi vào Đ cho đến khi xảy ra tranh chấp năm 2017 là trên 30 năm; từ đó đến nay bà M không sinh sống, trồng trọt, sản xuất và không thực hiện nghĩa vụ đóng nộp thuế của thửa đất này. Trong thời gian sinh sống ở Đ bà M thường xuyên về quê, bà biết ông QM, ông H3, ông QK, ông KD, ông TC sử dụng trồng cây lâu năm cũng như xây dựng công trình kiên cố trên mảnh đất đó, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và biết được việc có chủ trương đền bù của dự án Vinpearl CS nhưng bà không có ý kiến cũng như không có khiếu nại gì. Theo quy định tại Điều 184, Điều 236 Bộ luật Dân sự về xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu thì việc bà Nguyễn Thị M khởi kiện đòi lại toàn bộ mảnh đất diện tích 750m^2 tại thửa số 94, tờ bản đồ 02 bản đồ 299 là không có căn cứ.

[2.1.3] Về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Căn cứ lời khai các đương sự, qua xác minh chính quyền địa phương, đối chiếu các tài liệu có tại hồ sơ vụ án có căn cứ xác định: Bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn QM đều trình bày thống nhất trước khi đi có gửi lại cho ông Nguyễn QM trông coi đất vườn. Năm 1987, ông QM bán vườn cây cho ông Trần H3, không lập văn bản. Giao dịch chuyển nhượng giữa các bên mặc dù là bán cây nhưng ông Trần H3 thừa nhận là bao gồm bán cả đất, vì thực tế giai đoạn đó căn cứ quy định Luật Đất đai 1987 Nhà nước cấm chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Năm 1995, sau khi sử dụng 08 năm, ông Trần H3 bán lại cho ông Nguyễn QK, giao dịch mua bán giữa ông H3 và ông QK được thực hiện bằng miệng và không được lập thành văn bản với nội dung là bán cây nhưng thực chất là bán cả cây và đất, thực tế thời điểm đó trên đất chỉ có một số cây còn nhỏ và cỏ dại. Lời khai của bà M cũng thừa nhận có biết việc chuyển nhượng giữa ông QM và ông H3, ông H3 và ông QK nhưng chỉ bán cây không bán đất, kể từ đó ông Nguyễn QK đã sử dụng canh tác và chiếm dụng luôn mảnh vườn nói trên của bà, tuy nhiên thời điểm đó bà không có ý kiến gì. Năm 2002, sau khi sử dụng 07 năm, ông QK lại bán một phần diện tích 250m^2 cho ông Nguyễn KD. Trong hợp đồng chuyển nhượng và biên bản chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn QK và ông Nguyễn KD, có chữ ký xác nhận của ông Nguyễn QM (anh trai bà M), ông QM cũng thừa nhận thửa đất đó có nguồn gốc là đất của ông và chữ ký, chữ viết trong giấy xác nhận chuyển nhượng đúng là chữ ký, chữ viết của ông QM, như vậy mặc nhiên ông QM thừa nhận giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông QK và ông KD.

Do đó, có cơ sở khẳng định vào năm 1987 giữa ông Nguyễn QM và ông Trần Xuân H3 đã phát sinh một giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 750m^2 tại thửa số 94, tờ bản đồ 03 Bản đồ 299 mang tên "M" (Nguyễn Thị M) đúng như lời khai của ông Trần H3. Giao dịch này tuy không được lập thành văn bản nhưng được ông H3, ông QM đều thừa nhận, bà M có biết sự việc.

Năm 2016, sau 21 năm sử dụng, ông Nguyễn QK tiếp tục chuyển nhượng diện tích 500m^2 còn lại cho ông Phan TC. Các lần giao dịch này các bên đều thừa nhận nên không phải chứng minh. Các bên chuyển nhượng gồm ông Trần H3, ông Nguyễn QK (vợ là Phan TN), ông Nguyễn KD, ông Phan TC đều có thời gian dài sử dụng đất, trồng cây lâu năm, ông Nguyễn KD đã xây dựng công trình nhà ở kiên cố trên đất; bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn QM biết sự việc nhưng không có ý kiến gì. Bà M trình bày thừa nhận có biết việc chuyển nhượng giữa ông QM và ông H3, giữa ông H3 và ông QK nhưng chỉ bán cây không bán đất là không phù hợp với thực tế khách quan. Hiện tại, diện tích đất 750m^2 của thửa đất số 94, tờ bản đồ số 03, hồ sơ 299 xã F1, tên chủ sử dụng đất đăng ký trong hồ sơ 299 là Nguyễn Thị M đã được tách thành 02 phần, 01 phần diện tích 250m^2 do ông Nguyễn KD sử dụng, 01 phần diện tích 500m^2 do ông Phan TC sử dụng.

[2.1.4] Theo hướng dẫn tại tiểu mục b.3-2.2 mục 2 nhỏ, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao thì người nhận chuyển nhượng đã sử dụng trồng cây lâu năm, xây nhà, công trình kiên cố…, người chuyển nhượng biết mà vẫn không phản đối và cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính thì công nhận hợp đồng. Như vậy, có căn cứ để công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn QM và ông Trần Xuân H3, giữa ông Trần Xuân H3 và ông Nguyễn QK (đã chết, có vợ là bà Phan TN), giữa ông Nguyễn QK với ông Nguyễn KD và ông Phan TC. Ông KD, ông TC tin tưởng vào những người sử dụng đất trước đó vì thực tế những người này đã sử dụng lâu dài, ổn định, trồng cây lâu năm không có tranh chấp nên là người thứ ba ngay tình.

[2.2] Đối với kháng cáo yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn KD:

[2.2.1] Về trình tự, thủ tục thẩm quyền ban hành: Các tài liệu hồ sơ thể hiện việc UBND huyện LH1 cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn KD là đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

[2.2.2] Về nội dung:

Năm 2014 thực hiện công tác cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình cá nhân, UBND xã F1 đã phối hợp với Cấp ủy, Ban cán sự thôn HB triển khai họp hội đồng tư vấn xét duyệt nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất đồng thời công khai đúng quy trình, tuy nhiên quá trình kết thúc công khai không nhận được ý kiến của nhân dân. Căn cứ khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của luật này nhưng đã được sử dụng ổn định lâu dài từ trước ngày 01/7/2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi có quy hoạch thì được lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Ông Nguyễn KD đã sử dụng ổn định thửa đất có diện tích đất 250m^2 do nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn QK vào năm 2002 và đã sử dụng ổn định cho đến năm 2014, đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đóng nộp thuế đất hàng năm từ thời điểm nhận chuyển nhượng cho đến nay, không có tranh chấp với ai, thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2.3] Như vậy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 900436 do UBND huyện LH1 cấp ngày 27/6/2014 cho ông Nguyễn KD và bà Nguyễn TP là đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền; về nội dung đã xác định đúng người có quyền sử dụng đất, thuộc trường hợp được công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Với các nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M là có căn cứ pháp luật, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị M; giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí: Kháng cáo không được chấp nhận nhưng bà Nguyễn Thị M là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh HT.

2. Án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị M.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- *VKSNDCC tại Hà Nội;*
- *TAND tỉnh HT;*
- *VKSND tỉnh HT;*
- *Cục THADS tỉnh HT;*
- *Các đương sự (theo địa chỉ);*
- *Lưu HS, VP, HCTP.*

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Tiến Dũng